

Územní studie Zalány

Revize č. 1



Obsah

Obsah	2
a) Identifikační údaje.....	4
b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení	4
b.1 Vymezení plochy	4
b.2 Hlavní cíle řešení.....	5
c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem.....	6
c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS	6
d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
d.1 Dopravní infrastruktura	6
d.2 Technická infrastruktura	6
e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	7
e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem.....	7
e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území.....	7
f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	8
f.1 Řešení zeleně	8
f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF.....	8
f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL.....	8
f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	8
g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví	9
g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva	9
g.2 Ochrana veřejného zdraví	9
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření	9
i) Druh a účel umístěvaných staveb, urbanistická koncepce	10
i.1 Urbanistická koncepce	10
i.2 Architektonické principy	11
i.3 Krajina.....	11
j) Funkční řešení.....	11
j.1 Funkční řešení	11
k) Podmínky plošného a prostorového využití území.....	13
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území.....	13
k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení	21
l) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady	22
l.1 Dopravní infrastruktura	22

I.1.1 Silniční doprava.....	22
I.1.2 Komunikace pro pěší	23
I.2 Technická infrastruktura	23
I.2.1 Vodovod	23
I.2.2 Kanalizace.....	24
I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení	24
I.2.4 Zásobování plynem	24
I.2.5 Zásobování teplem.....	24
I.2.6 Sdělovací vedení.....	24
I.2.7 Nakládání s odpady	25
m) Grafické přílohy	26
m.1 Výřez z ÚP Rožmitál pod Třemšínem	26
m.2 Zákres lokality do ortofotomapy	26

a) Identifikační údaje

Název akce: Územní studie Zalány revize č. 1

Místo stavby: Zalány

Stupeň dokumentace: Územní studie (dále jen „ÚS“)

Objednatel: Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem, odbor výstavby a životního prostředí
Náměstí 8, Rožmitál pod Třemšínem

Pořizovatel: Městský úřad Rožmitál pod Třemšínem, odbor výstavby a životního prostředí
Náměstí 8, Rožmitál pod Třemšínem

Oprávněná osoba pořizovatele : Ing. Miroslav Sládek, osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
Kocínova 1979/6/3, 397 01 Písek

Zhotovitel: Projektový ateliér AD s.r.o., Ing. arch. Jaroslav Daněk,
Husova 4, 370 01 České Budějovice
IČ: 25 194 771

Datum: Červen 2025

Číslo zakázky: 18_2025

b) Vymezení plochy a hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována v souladu se zněním Stavebního zákona 283/2021 Sb. Obsah, rozsah, cíle a účel ÚS vychází ze zadání vydaného pořizovatelem.

Předmětem ÚS je rozsáhlé území - část osady Zalány patřící k městu Rožmitál pod Třemšínem, od kterého leží asi 3,5 km severně. Z platného a schváleného ÚP Rožmitál pod Třemšínem vyplývá povinnost zpracovat pro celou oblast vymezenou územním plánem územní studii. Studií budou řešeny nejen všechny rozvojové lokality, ale zohledněny i stávající zastavěné plochy tak, aby zůstal zachován krajinný ráz (rozptýlená zástavba v území).

Rozvojové plochy leží v k. ú. Starý Rožmitál a k. ú. Rožmitál pod Třemšínem a dle OOP jsou označeny (Z.4 – Z.9, Z.10, Z.14 a Z.15, Z.37, Z.38, Z.44, Z.45 – Z.49, Z.50 – Z.55 a Z.69).

b.1 Vymezení plochy

Řešené území se nachází na mírném jižním svahu ve střední části sídla Zalány. Lokalita je vymezena v souladu s platnou územně plánovací dokumentací – ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné (SU), které jsou doplněny plochami veřejného prostranství všeobecná (PU), plochami dopravy všeobecná (DU), plochami vodní a vodohospodářské všeobecná (WU) a plochami zemědělské všeobecné (AU). Plochy navazují na zastavěná území, která zcelují do jednoho celku, jehož východní částí prochází silnice III. třídy III/1918.

Celková výměra tohoto území činí cca 43,9 ha.

Lokalita je zatravněna, jen na několika místech se nachází středně vysoká vegetace a vzrostlé stromy. Území je protkáno cestami, které zpřístupňují roztroušeně rozmístěné objekty.

Hranice řešeného území je graficky vyznačena ve výkresové části, která je nedílnou součástí této územní studie.

b.2 Hlavní cíle řešení

Územní studie je zpracována na žádost objednatele.

Hlavním cílem ÚS je prověřit, posoudit a navrhnout možné urbanistické řešení lokality a její komplexní vybavení včetně řešení veřejné infrastruktury.

Cílem této ÚS je navrhnout urbanistickou koncepci uspořádání jednotlivých funkčních složek vybavení území, tj. podrobné řešení vymezeného území tak, aby bylo v souladu se způsobem využití dle Hlavního výkresu ÚP Rožmitál pod Třemšínem, zejména:

- a) upřesnění hranic v řešeném území vč. vymezení jednotlivých parcel pro budoucí výstavbu objektů RD,
- b) dopravní napojení nově navržených stavebních parcel na stávající komunikace a současně zlepšení dopravní obslužnosti stávajících objektů,
- c) napojení lokality na inženýrské sítě,
- d) stanovení limitů pro činnosti, děje a zařízení,
- e) stanovení limitů objemového a plošného uspořádání území, tj. výšková hladina zástavby, hustota zastavění jednotlivých pozemků, stavební čára, stavební hranice, napojení jednotlivých stavebních parcel na komunikace a inženýrské sítě, požadavky na urbanistickou a architektonickou kvalitu, včetně umístění veřejného prostoru, který umožní kvalitní zázemí pro budoucí obyvatele tohoto i sousedního území řešeného v ÚS (funkce rekreační, sportovní, zeleň, centrální prostor, event. veřejná vybavenost),
- f) prověření v širších souvislostech návaznosti návrhu řešení této ÚS zejména na základní urbanistickou kompozici a dopravní vztahy,
- g) převzetí veřejně prospěšných staveb z ÚP, popř. upřesnění jejich polohy,
- h) zhodnocení hlukové zátěže včetně vibrací ze silniční dopravy dle zák. č. 258/200 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Podklady pro zpracování:

- ÚP Rožmitál pod Třemšínem v aktuálním znění
- katastrální mapa lokality
- požadavky investora
- místní šetření, fotodokumentace

Územní studie je vypracovaná bez přesného geodetického zaměření jako podklad pro rozhodování v území. Přesné porovnání stavu a katastrálních hranic je možné až na základě přesného geodetického zaměření (bude řešeno v následných projektových dokumentacích).

c) Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Podmínky pro vymezení a využití území vyplývají především z platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem a ze schváleného „Zadání“ k územní studii.

c.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem

Územní studie vychází z urbanistické koncepce a koncepce řešení sítí dopravní a technické infrastruktury stanovené ve schváleném ÚP Rožmitál pod Třemšínem.

V rámci řešeného území je respektován stanovený funkční typ, jeho konkrétní uspořádání je precizováno na základě provedené analýzy území, programových požadavků objednatele a zejména potřeb bezkolizního provozního a funkčního uspořádání předmětné lokality.

Prostorové a objemové regulativy jsou v územní studii stanoveny s ohledem na požadavky dané územním plánem, tzn. zohledněno umístění sídla v Přírodním parku Třemšín a v regionu lidové architektury Rožmitálsko – Březnicko a prověřena vhodnost zástavby zpracováním vyhodnocení vlivu na krajinný ráz (požadavek rozvolněné zástavby sídla s ponecháním průhledových ploch).

Do severovýchodního cípu území nepatrně zasahuje ochranné pásmo vojenského újezdu Brdy.

c.2 Podmínky vyplývající ze „Zadání“ ÚS

Územní studie respektuje pokyny obsažené v zadání a precizuje je dle místních podmínek území.

d) Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Limity řešeného území jsou vymezeny ve stávající ÚPD a dále z polohy území.

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání sítí veřejné infrastruktury vycházejí především z existence a trasování stávajících inženýrských sítí v řešeném území a navazujícím okolí.

d.1 Dopravní infrastruktura

Do lokality řešené územní studií zasahuje ochranné pásmo silnice III. třídy III/1918, které je 15 m od osy přilehlého pásu vozovky, a to na každou stranu. Z důvodu nízké intenzity dopravy nebylo na této silnici provedeno celostátní sčítání. Lze tedy předpokládat, že zatížení hlukem nebude dosahovat limitních hodnot.

Po zastavění lokalit se však předpokládá zvýšení hygienické zátěže hlukem z provozu na pozemních komunikacích. Posouzení viz *g. 2 Ochrana veřejného zdraví*.

d.2 Technická infrastruktura

Severní a střední částí řešeného území prochází nadzemní el. vedení 22 kV. Uživatel území v jejich blízkosti je omezován ve své činnosti ochranným pásmem, v těchto případech šířky 7 m. Ochranná pásma vyplývají z novelizovaného energetického zákona č. 458/2000 Sb. a je nutné je respektovat.

Téměř celá zástavba v Zalánech je napojena na vodovodní řad, který vede východní částí řešeného území.

V sídle není vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu s centrálním čištěním. Dešťové vody jsou odváděny systémem příkopů, struh a propustků do recipientu.

Do sídla není zaveden středotlaký plynovod.

Řešeným územím jsou vedeny telekomunikační kabely.

e) Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

e.1 Podmínky vyplývající z ÚP Rožmitál pod Třemšínem

Východní částí lokality prochází silnice III. třídy spojující město Rožmitál pod Třemšínem a sídlo Nepomuk. Řešené území se rozprostírá asi 3,5 km severně od města Rožmitál pod Třemšínem a je součástí Přírodního parku Třemšín. Převážná část oblasti je zařazena do regionu lidové architektury Rožmitálsko – Březnicko.

V Územním plánu Rožmitál pod Třemšínem se jedná o zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné (SU), které jsou doplněny plochami veřejného prostranství všeobecná (PU), plochami dopravy všeobecná (DU), plochami vodní a vodohospodářské všeobecná (WU) a plochami zemědělské všeobecné (AU). Je pro ně stanovena podmínka zpracování územní studie, která prověří vhodnost zástavby, možnost dělení pozemků a vymezení dopravní a technické infrastruktury na celé rozvojové území. Součástí územní studie bude architektonický návrh zástavby zohledňující polohu lokality v regionu lidové architektury.

V současné době jsou v prostoru nesouvisle rozmístěna venkovská stavení, rodinné domy a rekreační objekty. Okolní pozemky jsou trvale zatravněny, v katastru nemovitostí vedeny jako zemědělská půda - trvalý travní porost. Na několika místech se nachází středně vysoká vegetace a vzrostlé stromy.

Územím prochází prvek ÚSES. Jedná se o lokální biokoridor (LBK.20) vymezený středem řešené lokality převážně v ochranném pásmu el. vedení. Východní hranice územní studie se dotýká lokální biocentrum (LBC.1).

Vzdálenost 50m od okraje lesa zasahuje nepatrně do území u východní i západní hranice.

e.2 Podmínky vyplývající z památkové ochrany území

V oblasti řešené územní studií leží území s archeologickými nálezy – novověké jádro obce Zalány.

Řešené území náleží do regionu lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko. Pro zastavitelné plochy platí podmínka zpracování studie s přípustným architektonickým návrhem zástavby (např. zachování měřítka a hmot tradiční architektury), tzn. respektování tradiční formy a měřítka objektů (obytné objekty, hospodářské objekty), vyloučení netradiční formy zástavby a netradičního architektonického výrazu staveb z poloh v kontextu s lokalitami s cennou architekturou. Zároveň je nutné dodržet tradiční barevnost staveb, a to i při použití novodobých materiálů (omítky obvodových zdí, obklady, střešní krytiny).

Urbanistický návrh na řešení lokality je podřízen stávajícím vztahům v území. Zástavba je navržena tak, aby nebyl významným způsobem narušen krajinný charakter.

f) Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

f.1 Řešení zeleně

Stav

Pozemky nezastavěného území jsou trvale zatravněny. U křižovatky silnice III. třídy a místní komunikace se nachází skupina vysoké a středně vzrostlé vegetace, jedná se o jehličnaté stromy a keře.

Podél silnice III. třídy se nachází ovocné stromy.

Podrobný dendrologický průzkum nebyl proveden.

Návrh

Zeleň v řešeném území je možné rozdělit na zezeň soukromou a zezeň krajinnou, pobytově vegetační.

Zeleň soukromá je zajištěna stanoveným procentem zastavitelnosti (35%) vymezených parcel.

Zeleň krajinná, pobytově vegetační je mezi hranicemi parcel ve zbytku lokality znázorněna žlutozelenou barvou. Tyto plochy zeleně budou mít ochranný a hygienický charakter, ale hlavně výrazný krajinnotvorný účinek a pomohou přirozenému a nenápadnému začlenění nové zástavby do krajiny.

f.2 Vyhodnocení odnětí ZPF

Vyhodnocení důsledků rozvoje řešeného území na zemědělském půdním fondu bylo zpracováno metodikou dle zákona O ochraně ZPF v rámci platného územního plánu, kdy byla daná lokalita zařazena mezi zastavitelná území. V řešeném území se nachází zemědělské pozemky.

Charakteristika odnětí ZPF

V dané lokalitě se nachází bonitované půdně ekologické jednotky s III. a V. třídou ochrany.

Údaje o skutečných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti

Žádné investice do půdy na zlepšení půdní úrodnosti, vzhledem k navrženému způsobu využití ploch, zde navrženy nejsou. Nedochozí zde k žádnému porušení areálů a staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělských usedlostí. Návrhem nedochází k porušení opatření k zajištění ekologické stability krajiny.

f.3 Vyhodnocení odnětí PUPFL

Řešením urbanistické studie nedojde k odnětí PUPFL.

Území řešené ÚS zasahuje neznatelně do vzdálenosti 50m od okraje lesa. Parcely navržené k zástavbě jsou vymezené mimo tuto vzdálenost.

f.4 Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle ložiskové ochrany a poddolovaných území Geofondu České republiky se v řešeném území nenacházejí žádná ložisková území ani poddolovaná území náchylná k sesuvům.

g) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

g.1 Požární ochrana a ochrana obyvatelstva

Stavby musí být umístěny a navrženy tak, aby splňovaly technické podmínky požární ochrany. Z hlediska požárního zásahu musí být zajištěn příjezd k nově navrženým objektům. Odstupy objektů budou splňovat požadavky na respektování požárně nebezpečných prostorů, které nebudou zasahovat na sousední pozemky.

Území není klasifikováno jako zátopové území.

Nutno dodržet opatření k ochraně obyvatelstva v souladu s § 20 písmeno a) vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva a v souladu s platnou ÚPD města Rožmitál pod Třemšínem.

V blízkosti navržené výstavby je dostatečné množství stávajících objektů postavených klasickým pevným způsobem, tj. tvořené zdivem z cihel plných, kamenných či smíšených. Současně se v této stávající zástavbě nachází podsklepené objekty, které jsou v případě nouze využitelné pro ukrytí obyvatelstva. Z hlediska uskladnění materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci bude využito objektu požární zbrojnice. V řešeném území se nenachází nebezpečné látky ani jiné látky, které by mohly zapříčinit kontaminaci. Vzhledem k malému počtu obyvatel by byla evakuace organizována z míst autobusových zastávek. Organizace obyvatelstva v krizovém období bude zajištěna rozhlasem. V řešeném území není hrozba povodní ani průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.

g.2 Ochrana veřejného zdraví

S ohledem na navržené využití území a s ohledem na intenzitu dopravy je možné předpokládat, že zatížení hlukem z komunikací bude minimální.

Nová obytná zástavba v blízkosti stávajících i navržených trafostanic musí být situována tak, aby byly splněny hlukové limity pro venkovní chráněný prostor (bude zohledněno v navazujících řízeních).

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Podle platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem se v řešeném území nachází dvě veřejně prospěšné stavby označené VT.11 a VT.12.

Jedná se o plochu pro výstavbu nové trafostanice T64 u západní hranice řešené lokality (VT.12) a plochu pro novou trafostanici T68 ve střední části řešeného území včetně kabelového el. vedení (VT.11), jehož trasa je vedena směrem k jižní hranici řešeného území.

V řešeném území je vymezeno veřejně prospěšné opatření – prvek ÚSES.

Územní studie navržené plochy VPS a vymezené VPO respektuje.

i) Druh a účel umísťovaných staveb, urbanistická koncepcie

i.1 Urbanistická koncepcie

Navrhovaná urbanistická koncepcie respektuje územní členění i návaznosti dané platným Územním plánem Rožmitál pod Třemšínem.

Základním motivem urbanistické koncepcie je ochrana přírodně hodnotného území a snaha o co nejmenší negativní dopad na krajinu spolu s principem velmi rozptýlené stávající zástavby, který nově navržená parcelace akceptuje a zachovává jej.

Jedná se o lokalitu pohledově exponovanou, která se uplatňuje i v dálkových pohledech. Území je součástí regionu lidové architektury Rožmitálsko-Březnicko. Proto je urbanistické i architektonické kompozici věnována odpovídající pozornost.

Na plochách zastavěného území byly vytipovány pozemky, kde bude umožněna výstavba. Umožněna je realizace staveb drobného charakteru do 80m² a výšky 6m.

Mimo zastavěné území jsou územní studií vymezeny stavební pozemky, na kterých je možné umístit vždy pouze jeden hlavní objekt, tj. rodinný dům. Není dovolena řadová výstavba ani rodinné dvojdomy v rámci jedné parcely. Kromě hlavního objektu pro bydlení je umožněno využití viz *kapitola k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území*. Vymezené stavební parcely vychází z následujících základních limitů pro výstavbu:

1. Dodržení krajinného rázu

Celá studie byla posouzena z hlediska krajinného rázu. Jeho vyhodnocení bylo projednáno současně s návrhem studie.

2. Možnost dopravního napojení

Výstavba je navržena pouze v lokalitách, kde lze předpokládat ekonomické dopravní napojení, tzn. s přihlédnutím k možnosti počtu navrhovaných pozemků a vzdálenosti připojení. Dále bylo přihlédnuto k vlastnickým vztahům, resp. k možnosti rozšíření stávajících komunikací a úpravy šířky veřejného prostranství min. na 8 m (splnění zákona 283/2021 Sb.).

3. Dosažitelnost technické infrastruktury

Navržená výstavba byla posuzována i z hlediska možnosti ekonomického připojení na technickou infrastrukturu. Z hlediska ochrany životního prostředí je stanovena podmínka pro výstavbu na vymezených stavebních parcelách, a to předchází zainvestování. Rozumí se tím, vyřešení napojení objektů na veškeré potřebné sítě nebo zabezpečení těchto sítí individuálním způsobem, např. vodovodní vrt (po předchozím hydrogeologickém posudku), domovní ČOV se vsakováním (na základě hydrogeologického posudku a příslušného vodohospodářského rozhodnutí), jímka na vyvážení, kogenerační jednotky apod.

4. Vlastnické vztahy

Před zpracováním konceptu návrhu byl proveden rozbor vlastnických vztahů řešeného území. Snahou zpracovatele bylo, aby každý z majitelů měl možnost umístit na svých pozemcích nový RD. Záměrně nebyly vymezeny dvě nebo tři stavební parcely na pozemcích jednoho vlastníka. Výjimkou jsou parcely č. 6, 9, 24, 33, 35, 43, které jsou vymezeny za podmínky, že majitelé umožní rozšíření a realizaci veřejného prostranství na svém pozemku. Oddělení pozemků a jeho předání obci pro rozšíření komunikací, umístění chodníků a technickou infrastrukturu musí být učiněno ještě před vydáním územního rozhodnutí k výstavbě

na přilehlých pozemcích. Tento oddělený pozemek bude řešen takovým způsobem, aby byly splněny zákonem stanovené minimální šířky veřejného prostoru (8m).

i.2 Architektonické principy

Architektonické řešení zástavby bude vycházet z venkovského charakteru, tj. nízkopodlažní rozvolněné vesnické formy zástavby umístěné navíc nejen v přírodně, ale i architektonicky hodnotném území. Tento typ zástavby se vyznačuje přiměřeně velkými pozemky pro samostatně stojící rodinné domy umístěné v zahradách. Stavby jsou jednoduchých, nekomplikovaných, výrazně obdélných půdorysů, prostého výrazu s polovalbovými střechami za použití měřítka a hmot tradiční architektury. Vzhledem k poloze je požadováno přednostní užití tradičních přírodních materiálů (kámen, dřevo, keramika) i barev (vyloučit výrazné „chemické“ odstíny). Přídavným důvodem je skutečnost, že se jedná o rozsáhlou lokalitu patřící do regionu lidové architektury.

Doplňkové objekty (garáže, apod.) by měly být prioritně zakomponovány do hlavní hmoty objektu případně na ni přímo navazovat. Zákres zástavby ve studii je pouze schématický, tvary objektů a teras jsou zcela nezávazné.

Podrobnější regulativy jsou uvedeny v textové i grafické části dokumentace.

i.3 Krajina

Studie řeší 43 nových stavebních parcel v zastavěném nebo v prozatím zemědělsky využívaném území. V rámci nové obytné zástavby není předpoklad vzniku prostorových dominant, které by ovlivnily krajinný ráz. Krajinářsky cenný rámeček dodává v současné době blízkému okolí zvlněná a bohatě zalesněná krajina bývalého vojenského újezdu Brdy, která zůstala z přírodního hlediska málo dotčena. Působivé je umístění v Přírodním parku Třemšín, jehož celé území je významné estetickými a přírodními hodnotami.

Snahou návrhu je vytvořit optimální předpoklady pro harmonické zapojení nových staveb do krajinného, urbanistického i architektonického kontextu daného místa.

j) Funkční řešení

Podle platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem je řešené území navrženo jako plocha smíšená obytná všeobecná. Podmínky základního využití území, které je nutno respektovat, vyplývají z podmínek stanovených územním plánem.

Územní studie tyto podmínky doplňuje a upřesňuje prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení staveb - viz odst. k.2.

j.1 Funkční řešení

Hlavní způsob využití řešeného území je smíšená obytná funkce a plocha veřejného prostranství.

Celková plocha řešeného území	439 534 m ²
Celková rozloha nezastavitelného území – volná krajina	163 303 m ²
Plocha zastavěného území vč. stávajících komunikací	159 233 m ²

Celková zastavitelná plocha 106 455 m²

Počet nově navržených stavebních pozemků 44

Plocha nově navržených pozemků 87 792 m²

Průměrná velikost pozemku 1 995 m² (min. 595 m², max. 4 495 m²)

Plocha komunikací a zpevněných ploch 18 769 m²

Plocha veřejného prostranství - zeleně 10 437 m²

Seznam parcel	Orientační velikost parcel (m ²)	Plocha využitelná pro umístění stavby (m ²)
1.	1 772	1 116
2.	2 248	1 595
3.	1 953	1 300
4.	1 629	887
5.	2 371	587
6.	2 588	1 464
7.	1 251	586
8.	1 251	486
9.	1 599	807
10.	3 276	872
11.	2 508	741
12.	1 084	603
13.	4 495	3 187
14.	1 048	531
15.	1 775	820
16.	1 339	813
17.	1 544	943
18.	1 115	518
19.	1 929	1 023
20.	2 101	845
21.	1 505	939
22.	3 777	907
22.	2 523	1 744
23.	1 146	594
24.	1 484	529
25.	1 117	396
26.	1 099	404
27.	1 117	394
28.	1 111	388
29.	890	349

30.	2 144	953
31.	2 408	1 542
32.	2 311	1 534
33.	3 454	849
34.	2 683	1 761
35.	3 503	1 000
36.	1 448	899
37.	2 136	1 435
38.	2 239	660
39.	595	245
40.	4 722	1 262
41.	2 537	729
42.	2 289	900
43.	886	440
44.	891	446
Celkem	87 792	40 428

k) Podmínky plošného a prostorového využití území

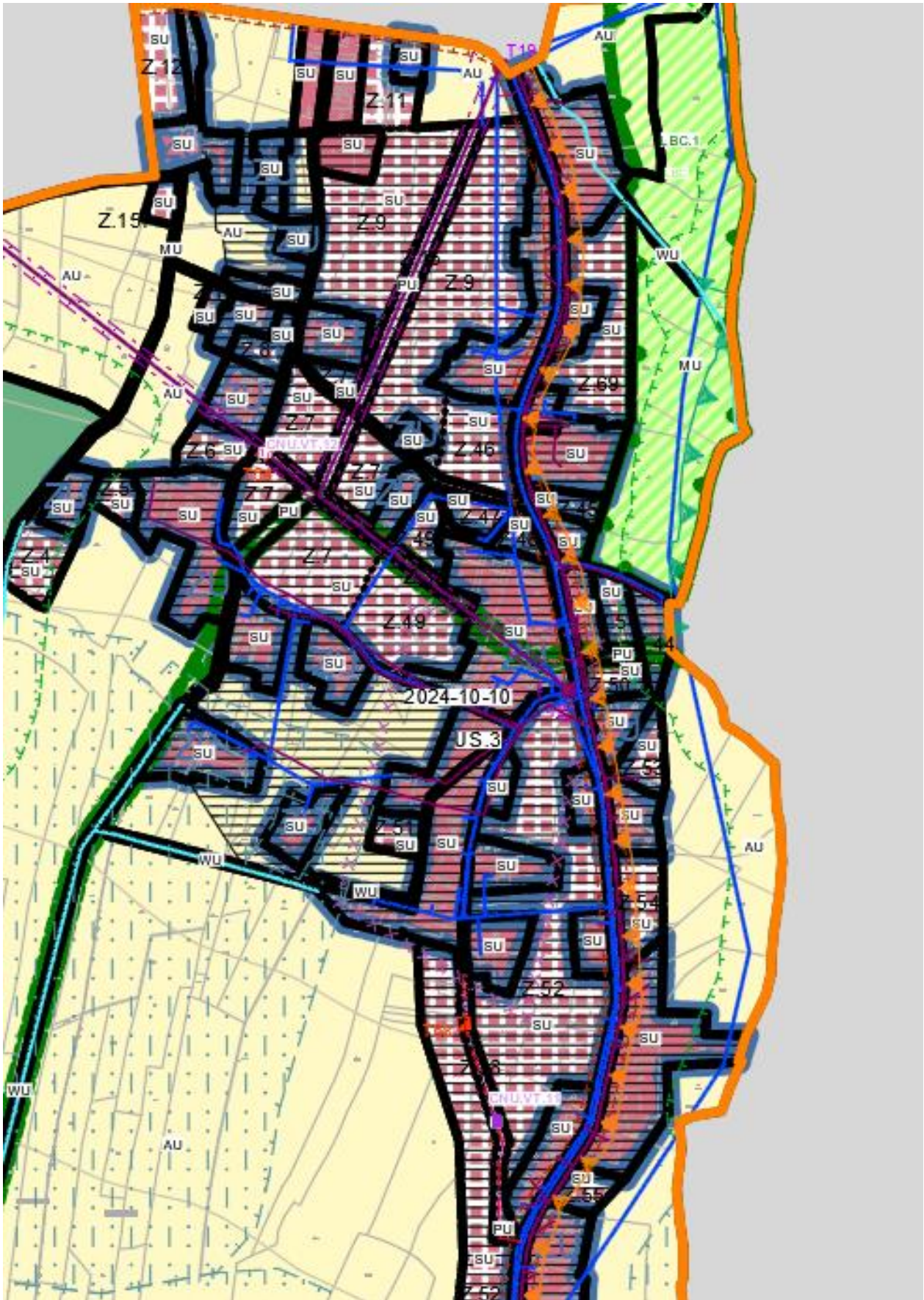
k.1 Podmínky plošného uspořádání využití území

Podmínky plošného a prostorového uspořádání území vychází z platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem. Touto územní studií jsou zpřesněny pro řešenou lokalitu.

Z hlediska zastavitelnosti je řešené území členěno na plochy současně zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné.

Z hlediska urbánního typu je řešené území členěno na následující funkční typy:

- zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné – stav
- zastavitelné plochy smíšené obytné všeobecné – návrh
- nezastavitelné plochy veřejného prostranství všeobecné
- nezastavitelné plochy dopravy všeobecné
- nezastavitelné plochy vodní a vodohospodářské všeobecné
- nezastavitelné plochy zemědělské všeobecné



Výřez z platného ÚP Rožmitál pod Třemšínem

	Kód plochy
Smíšené obytné všeobecné	SU, SU.a, SU.b, SU.c
- stav	
- návrh	Z.1 – Z.12, Z.45 – Z.69, Z.78 – Z.79, Z.87-Z.106, Z.114 – Z.121, Z.125 – Z.131, Z.137 – Z.141, Z.145 – Z.150, Z.154 - Z.159, T.8, T.9 a T.10
Hlavní využití	
Bydlení s vyšším podílem občanské vybavenosti, doplněné nerušícími funkcemi výrobních a nevýrobních služeb.	
Přípustné využití	
<p>Stavby a pozemky bydlení v rodinných domech a bytových domech.</p> <p>Dále jsou přípustné objekty občanského vybavení a služeb (např. zařízení pro obchod, stravování, ubytování, domovy důchodců a domy s pečovatelskou službou, zdravotnická a kulturní zařízení, zařízení pro denní rekreaci jako jsou dětské hřiště, podnikatelské aktivity a výroby lokálního významu) a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, a které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.</p> <p>Přípustná jsou rovněž parkovací stání a garáže pro potřeby vyvolané přípustným využitím území na vlastním pozemku, nezbytná dopravní a technická infrastruktura, veřejná zeleň a veřejná prostranství.</p> <p>Přípustná je zástavba proluk.</p>	
Podmíněně přípustné využití	
V rozvojových plochách v blízkosti stávajících silnic I., II. a III. tř. a trafostanic mohou být situovány stavby pro bydlení, občanské vybavení a obdobné stavby a plochy vyžadující ochranu před hlukem (chráněný venkovní prostor) až po splnění hygienických limitů z hlediska hluku či vyloučení předpokládané hlukové zátěže.	
Změny staveb na stávajících plochách SU jsou možné za podmínky, že v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb bude doložen a příp. zohledněn vliv hluku ze stávajících navazujících ploch výroby všeobecné a ploch smíšených výrobních všeobecných (v případě provozů s hlukovou zátěží).	
V lokalitách ležících v Přírodním parku Třemšín a v regionu lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko, kde je požadovaná územní studie je zástavba přípustná za podmínky prověření vhodnosti zástavby zpracováním územní studie s přípustným architektonickým návrhem zástavby v daném území (např. zachování měřítka a hmot tradiční architektury), tzn. respektování tradiční formy a měřítka objektů (obytné objekty, hospodářské objekty), vyloučení netradiční formy zástavby a netradičního architektonického výrazu staveb z poloh v kontextu s lokalitami s cennou architekturou. Zároveň je nutné dodržet tradiční barevnost staveb, a to i při použití novodobých materiálů (omítky obvodových zdí, obklady, střešní krytiny).	

Na plochách Z.102, Z.104, Z.105, Z.106, Z.115, Z.131, Z.154, Z.155, Z.157, Z.158, Z.159 bude realizace možná za podmínky dodržení regulativů pro stavby v PP Třemšín a v regionu lidové architektury Rožmitálsko - Březnicko.
Na plochách Z.2 a Z.3 bude realizace staveb umožněna za podmínky respektování architektury Starého Rožmitálu. Ve fázi požadované územní studie musí být stanoveny takové podmínky pro novou výstavbu, aby tato negativně neovlivnila dominantu - kostel Povýšení sv. Kříže.
Realizace výstavby na plochách Z.3, Z.60, Z.61, Z.62, Z.63, Z.64, Z.66, T.8, Z.114, Z.120 a Z.121 je možná za podmínky, že v rámci územního, resp. stavebního řízení bude prokázáno splnění hlukových limitů hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb i chráněných venkovních prostorech s tím, že veškerá protihluková opatření budou hrazena na náklady investorů předmětné lokality a budou řešena mimo pozemky příslušné pozemní komunikace.
Zařazení lokality Z.64 do zastavitelných ploch bude umožněno za splnění podmínky předchozího vyřešení dopravního napojení na silnici I/18, které musí být projednáno a odsouhlaseno ŘSD ČR.
V sídle Zalány bude na plochách Z.4 - Z.55 a Z.69 bude realizace staveb umožněna za podmínky, že již v rámci územní studie bude vypracováno vyhodnocení vlivu zástavby na krajinný ráz s důrazem na zachování stávající rozvolněné zástavby sídla ponecháním dostatečně velkých průhledových ploch (proluk).
Na ploše Z.59, Z.64, Z.99 a Z.139 je přípustná realizace staveb pro bydlení a ubytování za podmínky zajištění ochrany před negativními vlivy z provozu navržených sousedících ploch výroby všeobecné.
Na ploše Z.62 je přípustná realizace staveb pro bydlení za podmínky, že bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen a příp. zohledněn vliv hluku z navazujících stávajících i navrhovaných ploch občanského vybavení (sportu) na navrženou obytnou zástavbu.
Zástavbu ploch Z.66, Z.67 a Z.68 je možné realizovat po splnění podmínek výstavby v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně (nutný souhlas příslušného vodoprávního úřadu).
V lokalitě Z.68 bude realizace výstavby umožněna za podmínky zajištění ochrany čolků při stavbě (načasování mimo období migrace a rozmnožování, tj. mimo březen - červen, případně instalace ochranných bariér).
Bydlení na ploše Z.59, Z.66, Z.68, T.8, Z.97, Z.99, Z.100, Z.121, Z.128, Z.139, Z.145, Z.146 a Z.147 je možné za podmínky, že bude v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb doložen a příp. zohledněn vliv hluku ze stávajících navazujících ploch výroby všeobecné a ploch smíšených výrobních všeobecných.
Zástavba na plochách T.8 a Z.89 je možná za podmínky předchozího provedení aktuálního biologického průzkumu, případně udělením výjimky z ochranných podmínek zvláště chráněných druhů podle zákona č. 114/1992 Sb.
Na navržené ploše Z.93 je realizace zástavby umožněna pouze za podmínek stavby 1 rodinného domu, a to umístěného v severní části pozemku u příjezdové komunikace, mimo plochu EVL Niva Kotelského potoka a nadregionálního biokoridoru ÚSES a při žádosti o vydání ÚR a SP splnění všech podmínek daných ve zpracovaném vyhodnocení Natury, které je součástí ÚP Rožmitál pod Třemšínem.
Na plochách Z.93, Z.94, Z.96 a Z.103 bude výstavba umožněna za podmínky zajištění čištění odpadních vod tak, aby nedošlo k poškození lučních porostů a toku Kotelského potoka (Skalice).
V lokalitách Z.125 a Z.127 bude umožněna výstavba až po vybudování protipovodňového opatření.

<p>Výstavba na ploše Z.126 je přípustná za podmínky zohlednění blízkosti s urbanisticky hodnotným sídlem při návrhu zástavby.</p>	
<p>Veškeré stavební činnosti na navržené ploše Z.69 a stávajících plochách SU zasahujících do ochranného pásma VÚ Brdy jsou podmíněny kladným vyjádřením Vojenské ubytovací a stavební správy Praha.</p>	
<p>Výstavba na plochách Z.128 a Z.129 bude umožněna pouze za současného splnění následujících podmínek: kladná vyjádření v následných stupních dokumentace, respektování ochranného pásma dráhy a prokázání nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech v rámci územního, resp. stavebního řízení.</p>	
<p>Na navržené ploše Z.102 je realizace zástavby umožněna pouze za podmínky, že v rámci schvalovacích řízení bude doložen vliv hluku z navazující stávající plochy VU (v případě provozů s hlukovou zátěží).</p>	
<p>Na navržené ploše Z.102 je realizace zástavby umožněna pouze za podmínky, že na hranici s plochou výroby bude vymezena plocha zeleně, nebo zde budou situovány zahrady rodinných domů tak, aby bylo omezeno ovlivnění hygieny prostředí ze sousedního provozu.</p>	
<p>Nepřípustné využití</p>	
<p>Na ploše Z.59 je nepřípustná realizace staveb vyžadujících hygienickou ochranu (např. školských a dětských zařízení, budov sloužících ke zdravotnickým, potravinářským, tělovýchovným a rekreačním účelům).</p>	
<p>Ostatní využití, neuvedené jako přípustné, zejména veškeré činnosti narušující kvalitu bydlení, nadlimitní stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu a skladování, chov hospodářských zvířat, provozy a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem, a nebo svými negativními vlivy jinak narušují obytnou zónu.</p>	
<p>Nepřípustná jsou odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy, hromadné garáže, nákupní zařízení nad 200 m² prodejní plochy u města Rožmitál pod Třemšínem a nad 100 m² prodejní plochy u obcí, zařízení dopravních služeb a autobazary.</p>	
<p>Dále je nepřípustná výstavba samostatně stojících malometrážních objektů sezónní rekreace (např. sruby, zahradní chaty, stavební buňky apod.) a zakládání zahrádkové osady.</p>	
Druh podmínek pro využití území	Podmínky pro výstavbu
Podmínky pro plošné využití území	
Zastavěnost celková	stávající nebo maximálně 35 %
Zastavěnost celková na ploše SU.a	bez omezení
Zastavěnost celková na ploše SU.b	stávající nebo maximálně 70 %
Zastavěnost celková na ploše SU.c	stávající nebo maximálně 80 %
Zastavěnost celková na ploše Z.11 a Z.12	maximálně 3 hlavní stavby
Zastavěnost celková na ploše Z.103	maximálně 1 hlavní stavba
Velikost stavebních parcel	v zastavěném území nelze oddělit pozemek pro RD menší než 800 m ² , v Rožmitále pod Třemšínem 600 m ² a pro bytový dům min. 1000 m ²

Velikost stavebních parcel na plochách Z.104, Z.105	nestanovena, maximálně 1 hlavní stavba
Velikost stavebních parcel na plochách Z.106	nestanovena, maximálně 2 hlavní stavby
Velikost stavebních parcel na ploše Z.102	nestanovena, maximálně 3 hlavní stavby
Podmínky pro výškové využití území	
Výšková hladina zástavby	stávající nebo max. 1 nadzemní podlaží + podkroví, v Rožmitále pod Třemšínem max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, u bytových domů 3 nadzemní podlaží + podkroví

	Kód plochy
Veřejná prostranství všeobecná	
- stav	PU
- návrh	Z.13 – Z.17, Z.29, Z.44, Z.77, Z.81, Z.82, Z.84, Z.111 – Z.113, Z.123 – Z.124, Z.134, Z.136, Z.143 – Z.144, T.7
Hlavní využití	
Veřejný prostor s převládající funkcí zeleně.	
Přípustné využití	
Přípustné je zřizovat stezky pro pěší i cyklisty, osazovat drobnou architekturu a uliční mobiliář, pomníky, památníky, vysazovat aleje, výsadba zeleně obecně, stavby pěších komunikací, drobné stavby informačního charakteru (mapy, poutače, vývěsky), hřiště pro předškolní děti, fit park, dopravní infrastruktura (obslužné komunikace, parkovací stání vyvolaná využitím území), stavby související s vytvořením technického zázemí a technické infrastruktury.	
Podmíněně přípustné využití	
Plochy veřejných prostranství, resp. plochy izolační zeleně podél silnic I. třídy Z. 29, Z.30, Z.13, Z.32, Z.42 a Z.43 jsou přípustné za podmínky, že budou navrženy a realizovány v souladu s ČSN 7361 01 odst. 13.7 - vegetační úpravy a souvisejícími předpisy.	

Nepřípustné využití
Nepřípustné je umísťovat stavby pro bydlení, pro individuální rekreaci, stavby pro ostatní občanskou vybavenost, stavby pro výrobu a skladování a dále veškeré provozy a činnosti, které jsou provázány hlukem nebo častým dopravním provozem, nebo svými negativními vlivy jinak narušují funkce zóny.

	Kód plochy
Doprava všeobecná	
- stav	DU
- návrh	VD.1
Hlavní využití	
Zajištění dopravní přístupnosti (silniční i železniční) a obsluha řešeného území dopravní infrastrukturou.	
Přípustné využití	
Silnice I., II. a III. třídy, místní a účelové komunikace, železniční tratě, násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, cyklistické a pěší komunikace, různé formy zeleně (např. izolační, doprovodná), hromadné a řadové garáže, odstavná a parkovací stání, zastávky silniční a železniční dopravy, provozní budovy, nástupiště, odpočívadla, protihluková opatření, související technická infrastruktura, čerpací stanice pohonných hmot.	
Podmíněně přípustné využití	
Výstavbu plochy VD.1 je možné realizovat po splnění podmínek výstavby v ochranném pásmu vodního zdroje II. stupně (nutný souhlas příslušného vodoprávního úřadu).	
Nepřípustné využití	
Na stávající komunikaci, která propojuje silnici III/0191 ve směru na Bezděkov a místní komunikaci směr Voltuš přes areál bývalých kasáren, nejsou připuštěny žádné úpravy (např. změna povrchu, rozšíření apod.).	
Nepřípustné jsou objekty bydlení a rekreace, výroby a skladů a ostatní výše neuvedené stavby.	

	Kód plochy
Vodní a vodohospodářské všeobecné	
- stav	WU
- návrh	K.1
Hlavní využití	
Vodní plochy a toky.	
Přípustné využití	
Chovné rybníky, rekreační nádrže a ostatní vodní díla, přípustné je rovněž přemostění a lávky, stavidla a hráze, krmná zařízení pro chovné rybníky a výstavbu technické infrastruktury, dále je možné zřizovat pro rekreační vodní plochy mola a jiná sportovní zařízení. Dále jsou přípustné stavby a zařízení sloužící pro	

zachycení přívalových dešťových vod, opatření pro udržení vody v krajině, protipovodňová a protierozní opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, realizace ÚSES. Okolo pozemku p.č. 1564 je umožněno oplocení.
Podmíněně přípustné využití
Realizace vodní plochy K.1 - rybník bude umožněna pouze za podmínky, že bude provedeno zjišťovací řízení ve smyslu zákona a následně za zajištění těchto podmínek: bude obtočný nikoli průtočný, bez rybí osádky a s vhodným sklonem břehů.
Výsadba alejí okolo vodotečí a vodních ploch za podmínky žádných hrubých zásahů do břehů a vodních ploch.
Nepřípustné využití
Všechny činnosti a zařízení (např. výstavby objektů bydlení, sportu a rekreace, individuální rekreace, dále objektů, které by mohly sloužit k bydlení a rekreaci,...) mimo činnosti přípustné a podmíněně přípustné a provozování činností, která jsou v rozporu s vodním hospodářstvím. Nepřípustné je zřizování a provozování nových zařízení nesouvisejících s hlavním využitím, včetně odstavení karavanů, maringotek a obytných přívěsů. Nepřípustné jsou zejména skládky odpadů a sklady chemikálií a pohonných hmot.

	Kód plochy
Zemědělské všeobecné - stav	AU
Hlavní využití	
Intenzivní a extenzivní hospodaření se zemědělskými travními porosty a ornou půdou nebo činnosti a zařízení, které s tímto hospodařením souvisí.	
Přípustné využití	
Přípustné je provádět na těchto územích změny kultur (na pastviny, louky, sady, ornou půdu a plochy lesní) za splnění všech zákonných podmínek. Přípustná jsou protierozní a protipovodňová opatření a další opatření přispívající k vyšší retenční schopnosti krajiny, opatření pro udržení vody v krajině, zachycení přívalových dešťů (např. budování záchytných příkopů kolem ohrožených pozemků, zřizování obdělávaných nebo zatravněných průlehů, terasování svažitéch pozemků, znovuzřizování mezí, budování poldrů a hrází). Přípustné je zřizovat a provozovat na těchto územích sítě a zařízení tech. infrastruktury nezbytné pro obsluhu a zásobování přilehlého území, účelové a místní komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území. Dále je přípustné umísťovat stavby pro zabezpečení zemědělské činnosti (např. seníky, přístřešky pro zvěř a chovaná zvířata formou lehkých přístřešků, včelíny, silážní jámy atd.), pro mysliveckou činnost (např. posedy a pozorovatelný) a zřizování vodních nádrží. Přípustné je zřizovat pěší, cyklistické a účelové komunikace, komunikace pro jízdu s potahem, na kole a pro jízdu na lyžích a na saních, dostavby a přístavby malého rozsahu (tj. nárůst o max. 25% prvotně	

zkolaudované plochy) stávajících trvalých staveb na vlastním pozemku. Na zemědělských plochách mohou být obnovovány a rekonstruovány drobné objekty sakrální architektury.
Podmíněně přístupné využití
Zalesňování za podmínky, že plocha navazuje na stávající lesní plochy a zalesněním dojde k ucelení lesních ploch s ohledem na třídu ochrany zemědělského půdního fondu. Nemělo by se jednat o zemědělskou půdu s I. a II. třídou ochrany ZPF.
Okolo polních cest lze realizovat výsadby alejí za splnění podmínky žádných hrubých terénních úprav.
Podmíněně přípustná je realizace komunitního kompostování, polních hnojišť apod. za podmínky splnění zákonných podmínek.
Nepřípustné využití
Nepřípustná je výstavba objektů pro bydlení, rekreaci a výrobu. V záplavových územích je nepřipustná změna kultury (např. trvalého travního porostu) na ornou půdu.

k.2 Prostorové uspořádání využití území a architektonické řešení

Plošné a prostorové uspořádání území je znázorněno v grafické části urbanistické studie. Jsou zakresleny pouze grafické značky rodinných domů, které neznamenaají přesnou velikost a umístění.

Územní studie navrhuje řešení, které lze v případě nezbytných požadavků na změnu upravit. Navrhované odchylky a změny je však nezbytné řádně odůvodnit.

Objekty na stavební parcele	na parcele je možno umístit pouze jeden objekt pro bydlení
Orientace směru převládajícího hřebene - udává směr hlavního delšího hřebene ve vztahu k přilehlé komunikaci	libovolně
Vstupy do objektů	především z uliční strany a z bočních stran
Vjezdy do objektů	dle zákresu v grafické části
Střecha - tvar, sklon a barva - regulativy pro střechu se vztahují na převládající plochu střešní roviny, výjimku mohou tvořit pouze malé části půdorysné plochy v celkovém součtu do 25% střeš budovy nebo spojeného komplexu budov, např. zastřešení vstupů, přístřešků pro venkovní posezení, samostatné garáže, vikýře atd. - u staveb pro bydlení se nepřipouští neklasické pojetí sedlových střeš (násobné nebo pilové uspořádání, soustava sedlových střeš vedle sebe ...)	25 – 35 ° posuzovaná bude převážná část střešní roviny (75 %)
	pravidelná sedlová, polovalbová, valbová (za podmínky hřebene delšího než 4m)
	taškové či šablonové, odstíny červené, hnědočervené vínové, tmavě hnědé až černé
Výška budovy	

- výškou podlaží u staveb pro bydlení se rozumí běžná výška do 3,5m	1 nadzemní podlaží plus podkroví
Maximální výška hřebene	výška hřebene objektu bydlení max. 9 m nad stávající terén
	ostatní objekty (přístřešky, pergoly apod.) max. 5 m nad stávající terén
Maximální výška okapu	max. 6 m nad stávající terén
Uliční čára - linie udávající vzdálenost staveb od kraje vozovky, komunikace, nebo od okraje chodníku	hlavní stavba min. 6 m
	samostatné garáže a krytá stání min. 1 m
Výška oplocení v uliční části	maximálně 1,8 m včetně podezdívky
Odstavení vozidel	pouze na vlastním pozemku – garáž (stání) pro 2 auta
Doplňkové stavby	dle obecných požadavků na využívání území
Architektonické řešení rodinných domů	Budou upřednostňovány přírodní materiály; barvy a objemově jednoduché a střídme stavby. Obdélníkový půdorys bude ve svažitém terénu převážně sledovat vrstevnice.
Forma	Přípustné jsou nízkopodlažní izolované rodinné domy. Výšková hladina dle zákresu v grafické části. Přípustné jsou sklepy a jiné podzemní části budovy, při dodržení předepsané výšky. Nepřípustné jsou domy s půdní nadezdívkou vyšší než 1,5 m.

I) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, nakládání s odpady

I.1 Dopravní infrastruktura

I.1.1 Silniční doprava

Stávající dopravní systém v lokalitě je řešen páteří silnicí III. třídy III/1918, na kterou jsou připojeny místní komunikace.

V souvislosti s rozvojem území (navržení nových stavebních pozemků) je navržená úprava šířky komunikace III. třídy na 6 m mezi obrubníky a doplnění jednostranného chodníku pro pěší. V místech, kde chodník přechází z jedné strany na druhou, jsou navržena místa pro přecházení (sníženy obrubníky).

Pro připojení navržených stavebních parcel je uvažováno s rozšířením stávajících místních komunikací a v jižní části řešeného území je navrženo prodloužení stávající místní komunikace a její napojení na silnici III. třídy. Místní komunikace při západní hranici území je na jižním konci doplněna kruhovým obratištěm.

Stávající místní komunikace jsou řešeny s krajnicí a přilehlým otevřeným příkopem pro odvedení dešťových vod. Jsou navrženy jako obousměrné dvoupruhové šířky 6 m s lokálním zúžením v místech stávajících stavebních objektů.

V rámci studie je navržena úprava stávajících křižovatek. Jedná se o zlepšení úhlu křížení a poloměrů nároží. Dále je navržena nová styčná křižovatka.

Šíře veřejného prostranství (vzdálenost mezi ploty) je v návrhu min. 8 m, čímž je splněn Stavební zákon 283/2021 Sb., S výjimkou úseku cca 80 m dnes již oboustranně obestavěné místní komunikace.

Zpřístupnění nových parcel je vždy přímo z komunikace procházející řešenou částí území.

Garážování minimálně dvou osobních vozidel bude zabezpečeno důsledně ve vlastních objektech nebo na vlastních pozemcích. Pro lokalitu jsou navrženy dvě parkovací plochy s kolmým stáním o celkovém počtu 14 parkovacích stání, z toho dvě vyhrazená pro vozidlo přepravující osobu těžce postiženou nebo těžce pohybově postiženou.

Na křižovatkách a ve vjezdech musí být zajištěny dostatečné rozhledy (respektování rozhledových polí), a to i v budoucnu (údržba zeleně, zřizování oplocení apod.).

Komunikace jsou navrženy tak, aby umožňovaly bezkolizní průjezd požárních vozidel.

Podrobné dopravní řešení, včetně dopravního značení bude navrženo v dalších stupních dokumentace včetně ověření průjezdnosti vlečnými křivkami pro standardní vozidla dopravní obsluhy a záchranného systému.

I.1.2 Komunikace pro pěší

V rámci stavebních úprav stávající silnice III. třídy je navržen jednostranný chodník v šířce 1,5 m, situovaný střídavě dle prostorových možností po obou stranách komunikace.

Podél místních komunikací nejsou chodníky navrhovány. S ohledem na charakter lokality se předpokládá pohyb chodců po navržených komunikacích. Další samostatné trasy pro pěší nejsou v lokalitě navrženy.

I.2 Technická infrastruktura

Územní studie řeší návrh základního technického vybavení v dané lokalitě.

I.2.1 Vodovod

Zásobování pitnou vodou bude zajištěno z vodovodu pro veřejnou potřebu.

Na stávající vodovodní řad vedený u východní hranice řešeného území není umožněno napojení.

Druhý stávající vodovodní řad je v severní části území veden západně od silnice III. třídy, v jižní části pak pokračuje v této silnici. Tento vodovod nelze rovněž využít, a to z důvodu vysoké poruchovosti a nedostatečné dimenze. Proto je navrženo jeho zrušení a nahrazení kapacitnějším vodovodním řadem vedeným v silnici III. třídy. Na něj budou napojeny i nové vodovodní řady trasované v místních komunikacích. Vhodné by bylo zokruhování vodovodního řadu v horní části Zalán - k. ú. Nepomuk pod Třemšínem (není řešeno, protože není v řešeném území).

Návrh připouští napojení navržených objektů na soukromé studny za podmínky předchozích kladných hydrogeologických posudků.

I.2.2 Kanalizace

V částech sídla, kde je uvažováno s novou výstavbou, je navržena oddílná kanalizace pro veřejnou potřebu. Navržena je gravitační kanalizace, pouze v západní části řešeného území budou odpadní vody z pozemků č. 3 ÷ 6 přečerpávány výtlačným řadem. Kanalizace bude vedena v komunikacích a bude ukončena čistírnou odpadních vod mimo řešené území. Dešťové vody z navržených vozovek a souvisejících veřejných zpevněných ploch (chodníky, parkoviště) budou odváděny dešťovou kanalizací, která bude vedena souběžně se splaškovou gravitační kanalizací.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch u objektů budou zachycovány. Majitelé nemovitostí s nimi budou hospodařit na svých pozemcích, přebytky budou vsakovány.

I.2.3 Zásobování el. energií, veřejné osvětlení

Rozvody VN a trafostanice

V zájmovém území je navrženo 43 nových rodinných domů.

Lokalitou prochází el. vedení VN 22 kV. Stávající trafostanice T26 a T19 jsou umístěny u silnice III. třídy ve střední části řešeného území a u jeho severní hranice. Trafostanice i síť jsou v dobrém technickém stavu a vyhovují zatížení. V návaznosti na novou výstavbu se síť bude postupně přizpůsobovat. Pro zástavbu v jižní části řešené lokality je navržena nová trafostanice T68 a kabel VN. Nová stanice je umístěna do plochy veřejného prostranství. Kabely nového vedení budou uloženy v komunikaci nebo zelených pásích. Ukládání kabelů bude provedeno dle požadavků ČSN.

Připojení nové trafostanice bude provedeno ze stávajících trafostanic T29 a T27 (cca 200 m jižně od řešeného území, u silnice III. třídy).

Rozvody NN

Rozvody nízkého napětí pro napojení navrhované zástavby jsou navrženy zemními kabely. Pilířky s jednotlivými přípojkovými skříněmi budou osazeny na hranicích stavebních parcel a umístěny v oplocení objektů. Konkrétní způsob napojení projednán zatím nebyl. Jakékoliv nové distribuční vedení elektrických rozvodů je nutné vést pod zemí. Ukládání kabelů dle požadavků ČSN.

Veřejné osvětlení je navrženo v jižní části lokality, podél nově navržené komunikace. Napojeno bude na rozvody stávajícího osvětlení, které je ve správě Technických služeb města Rožmitál pod Třemšínem.

I.2.4 Zásobování plynem

V území není provedena plynofikace.

I.2.5 Zásobování teplem

Bude zajišťováno individuálně pro jednotlivé objekty v domovních kotelnách. Základním topným médiem bude el. energie, přípustné je využití tepelných čerpadel, dřeva apod. a jako doplňkový zdroj solární panely. Jednotlivé zdroje je možno kombinovat.

Nepřípustné je spalování nekvalitních paliv a odpadů.

I.2.6 Sdělovací vedení

V území jsou vedeny stávající telekomunikační kabely. Nová vedení sdělovacích kabelů bude možné vést v souběhu s elektrickým nízkonapěťovým kabelem.

Uložení kabelových vedení bude respektovat platné normy a prostorové uspořádání podzemních inženýrských sítí.

I.2.7 Nakládání s odpady

Současný stav nakládání s odpady je obecně charakterizován fungujícím systémem svozu a skládkování. Svozové firmy obvykle zabezpečují dané území komplexně, tj. vedle svozu netříděného komunálního odpadu zajišťují i separovaný sběr (nejčastěji sklo, plasty, popř. papír).

V řešeném území se vzhledem k navrženému funkčnímu využití předpokládá vznik tuhého komunálního odpadu.

Směsný odpad bude ukládán do nádob přímo u jednotlivých rodinných domů a odvážen pravidelným svozem na řízenou skládku. Stanoviště kontejnerů pro separovaný sběr budou umístěna u silnice III. třídy. Vznik nebezpečného odpadu se v území nepředpokládá.

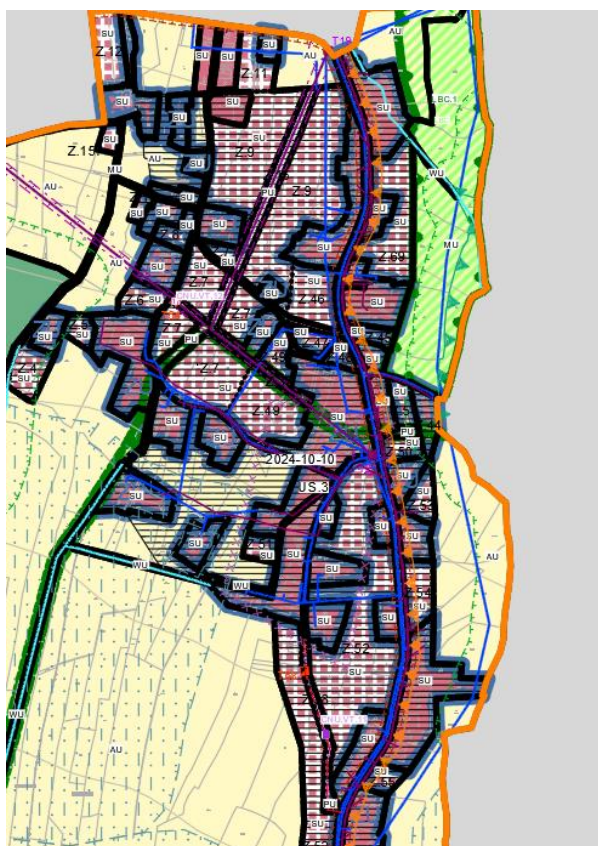
Nakládání s odpady se řídí platným zákonem o odpadech a příslušnou prováděcí vyhláškou.

Připojovací místa a napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu bude podrobněji řešeno v dalších stupních dokumentace.

U všech nově vznikajících stavebních parcel je nezbytné před povolením staveb znovu prověřit existenci nadzemních i podzemních inženýrských sítí u jejich správců. Veškeré inženýrské sítě jsou zakresleny pouze orientačně!

m) Grafické přílohy

m.1 Výřez z ÚP Rožmitál pod Třemšínem



m.2 Zákres lokality do ortofotomapy

